Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la cultura de la legalidad "

Expediente: PAOT-2012-47-SOT-25

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 13 de junio de 2012. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-47-SOT-25, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de enero de 2012, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, presentó ante este organismo descentralizado, un escrito de fecha 10 de enero de 2012, mediante el cual denuncia "(...) *el inmueble ubicado en Luz Saviñon # 829, esquina Gabriel Mancera, Colonia Del Valle, C.P. 03100, Delegación Benito Juárez por* ***USO INDEBIDO DE SUELO*** (...) *por funcionar como oficinas* [y que] *representa un grave problema para los vecinos de la cerrada de Avenida Colonia del Valle donde estacionan dichas oficinas hasta diez vehículos por no contar con estacionamiento propio* (...)". ------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 17 de enero de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto de la presunta contravención en materia de uso de suelo por el funcionamiento de oficinas en el inmueble ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2012-47-SOT-25. El Acuerdo de referencia se notificó a la persona denunciante el día 24 de enero de 2012, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha 9 de febrero de 2012**: (...) *desde la vía pública se aprecia un inmueble de tres niveles de altura, con fachada tipo habitacional, sin presentar en el exterior alguna denominación o razon* (sic) *social que lo identifique. Posteriormente fuimos atendidos por la* (...) *recepcionista; quien manifesto* (sic) *que el inmueble son oficinas de la empresa SERVERWARE, S.A DE C.V. misma que se encuentra funcionando hace aproximadamente un año y cuentan con un horario de funcionamiento de 9:00 a 18:30 horas, no se nos permitio* (sic) *ingresas al inmueble.* ----------
> *Al momento de la diligencia no se observo* (sic) *obstrucción a la vía publica* (sic). ----------

En fecha 17 de enero de 2012, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, http://ciudadmx.df.gob.mx/, de la información relativa a la normatividad de uso de suelo correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciados y se agregó la impresión de la consulta al expediente en que se actúa. ----------

A través del oficio de fecha 23 de enero de 2012, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del propietario, encargado y/o poseedor del inmueble ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, los hechos objeto de la denuncia presentada ante esta Institución, con la finalidad de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, para considerarlos en la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. El oficio de referencia fue notificado al interesado el 9 de febrero de 2012, como consta en la cédula de notificación respectiva. ----------

Al respecto, el 16 de febrero de 2012 se recibió en esa Subprocuraduría un escrito de la misma fecha, mediante el cual una persona que se ostentó como representante legal de la sociedad denominada "SERVERWARE, S.A. DE C.V.", presentó, entre otra, la siguiente documentación en copia simple: ----

- Identificación Oficial. ----------
- Instrumento público número 21,410, que contiene el contrato de sociedad por el que se constituye "SERVERWARE, S.A. de C.V.". ----------
- Boleta de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. ----------
- Acuse de recibo del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos, de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, del Aviso de funcionamiento de bajo impacto del establecimiento denominado "SERVERWARE, S.A. DE C.V.". ----------
- Testimonio de la escritura número 35,678 de fecha 9 de septiembre de 2009. ----------
- Solicitud de Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas con número de entrada y trámite 306801.
- Certificado de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos folio número 45156-181CUSA09 de fecha 10 de agosto de 2009. ----------
- Constancia de adeudos del servicio de agua potable de fecha 6 de agosto de 2009, para el predio objeto de denuncia. ----------
- Certificación de Poder General para pleitos y cobranzas. ----------
- Contrato de arrendamiento del inmueble objeto de denuncia de fecha 25 de noviembre de 2010. ----------
- Resolución administrativa de fecha 12 de agosto de 2011, emitida en el expediente número CV/EM/197/2011, por el Director Jurídico en Benito Juárez. ----------
- Acta de verificación de fecha 13 de febrero de 2012, correspondiente al expediente número INVEA/OV/DUYUS/699/2012 del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Por medio de los oficios números PAOT-05-300/300-268-2012 y PAOT-05-300/300-1163-2012, de fechas 23 de enero y 8 de marzo, ambos de 2012, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informara el resultado de la visita de verificación número

CV/EM/197/2011 de fecha 18 de mayo de 2011, efectuada al inmueble objeto de denuncia; si en los archivos de esa unidad administrativa obran antecedentes de Aviso o Declaración de Apertura para el establecimiento que funciona en el predio de mérito, y si el mismo cuenta con los cajones de estacionamiento requeridos; en caso de no contar con antecedentes, se instrumentara visita de verificación respecto en materia de establecimientos mercantiles.----------

En respuesta, el 23 de marzo de 2012 se recibió el oficio número DGJG/DJ/SJ/UDRJRSC/5375/2012 de fecha 21 de marzo de 2012, a través del cual el Subdirector Jurídico, adscrito a la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, remitió copia de la Resolución administrativa de fecha 12 de agosto de 2011, emitida en el expediente número CV/EM/197/2011, por la cual se determinó la imposición de una sanción económica a la persona moral denominada "SERVERWARE, S.A. DE C.V.", en razón de haberse constatado incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles, consistentes en la falta de Aviso de Declaración de Apertura para el establecimiento, falta de señalización del horario de funcionamiento, falta de letreros de "no fumar", falta de extintores, y falta de señalización de las acciones a seguir en caso de sismo y/o incendio. ----------

Asimismo, a través del oficio referido en el párrafo que antecede, se remitió copia del oficio número DGJG/DJ/SCI/JUDC-A/2221/2012 de fecha 1 de febrero de 2012, por el cual la Jefa de la Unidad Departamental de Calificación "A" informó que se presentó demanda de nulidad contra la Resolución administrativa de fecha 12 de agosto de 2011, respecto de la cual no se había emitido sentencia definitiva hasta la fecha de emisión del oficio en cita. Aunado a lo anterior, se remitió copia del oficio número DGJG/DG/SEMEVP/2142/12 de fecha 3 de febrero de 2012, mediante el cual el Subdirector de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, adscrito a la Dirección de Gobierno de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

> (...) *que al realizar la búsqueda en los Archivos de la Unidad Departamental de Establecimientos Mercantiles y de Espectáculos, se localizo* (sic) *expediente relacionado con el domicilio arriba citado, mismo que cuenta con el trámite BJAVAP2011-05-20-00006868 para el funcionamiento de bajo impacto (...), para el giro de Oficinas, establecimiento que no requiere cajones de estacionamiento para operar.* ----------

Aunado a lo anterior, el 6 de junio de 2012 se recibió el oficio número DGJG/DG/SEMEVP/9837/12 de fecha 1 de junio de 2012, a través del cual la Subdirectora de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, adscrita a la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, informó que, de la búsqueda realizada en el "Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, se "(...) *localizó Registro Licencia* (sic) *con Clave Única del Establecimiento BJ2011-05-20RAVBA-00006868 y Folio Único de Trámite BJAVAP2011-05-20-00006868, para el domicilio de referencia* (...)"; así como, que "(...) *mediante el oficio numero* (sic) *DGJG/DG/SEMEVP/95787/12 , se solicito* (sic) *a calificadora la información sobre el resultado de la visita de verificación con numero* (sic) *CV/EM/197/2011 de fecha 18 de mayo de 2011*". ----------

En fecha 20 de febrero de 2012, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en la página de Internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de constatar la existencia del Certificado de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos folio número 45156-181CUSA09 expedido el 10 de agosto de 2009. Al respecto, de acuerdo con el acta circunstanciada de la misma fecha, se constató la emisión y digitalización del Certificado señalado, por la Dependencia referida. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-1162-2011 de fecha 8 de marzo de 2012, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. El oficio de referencia se notificó a la persona denunciante el 15 de marzo de 2012, mediante correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en la presunta contravención en materia de uso de suelo por el funcionamiento de oficinas en el inmueble ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

En materia de uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente señala en su artículo 3° las definiciones de conceptos básicos relacionados con el desarrollo urbano y el uso de suelo; de tal forma, la fracción XXV del artículo de referencia señala que los programas delegacionales de desarrollo urbano establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las correspondientes Delegaciones del Distrito Federal. Por su parte, el artículo 33 de esta Ley determina que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano, las áreas de gestión estratégica y las normas de ordenación. Asimismo, los artículos 34 y 35 del ordenamiento en cita indican que los programas y sus modificaciones deben ser formulados por el Jefe de Gobierno y aprobados por la Asamblea Legislativa de acuerdo con los procedimientos y requisitos en la Ley de referencia, de acuerdo con los resultados que muestre el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, con el fin de determinar si los factores que determinaron la aprobación de los

programas persisten o si las variaciones observadas precisan su modificación, o bien, la formulación nuevos. ----------

Asimismo, el artículo 37 fracción V de la Ley en cita, establece que los programas contendrán el ordenamiento del territorio correspondiente, en el que se incluirá la clasificación del suelo urbano; el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que los programas delegacionales y parciales determinan la zonificación y las normas de ordenación generales y particulares dentro del ámbito territorial correspondiente. Por su parte, la fracción I del artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano citada, establece que para la zonificación del territorio se consideran en el suelo urbano las zonas y usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacios abiertos, áreas verdes y los que se determinen en el reglamento respectivo. Mientras que los cuatro últimos párrafos del artículo en cita determinan que las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo, se establecerán en el reglamento y programas correspondientes; las acciones sobre la zonificación quedarán determinadas en los mismos programas; la zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano y, por último, los usos del suelo se clasificarán en el reglamento y se reproducirán a detalle en los programas. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de referencia, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. En tal sentido, en su artículo 92, esa Ley establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los certificados único de zonificación de uso de suelo y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, instrumentos en los cuales quedará consignado el uso de suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

Sobre el particular, del acta circunstanciada de reconocimiento de hechos levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 9 de febrero de 2012, se desprende que en el predio ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, existe un inmueble en el que funcionan oficinas de la empresa denominada SERVERWARE, S.A. DE C.V. ----------

Por otra parte, entre las constancias presentadas por la persona que se ostentó como representante legal de la sociedad denominada "SERVERWARE, S.A. DE C.V.", se encuentra copia del acta de verificación de fecha 13 de febrero de 2012, correspondiente al expediente número DUYUS/699/2012 del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de acuerdo con la cual, se observó que se trata de un inmueble en planta baja y primer nivel, y en ambos, de acuerdo con la descripción realizada en el acta de mérito, funcionan oficinas en ambos niveles. De acuerdo con lo registrado en el acta, durante la visita se obtuvieron algunas mediciones, entre las que se encuentran la superficie total del predio, de 82.1 m²; superficie utilizada por el establecimiento de 69.4 m²; superficie construida de 69.4 m², y la altura del inmueble de 6.3 metros. ----------

Por otra parte, tanto de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, como del Certificado de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos folio número 45156-181CUSA09 expedido el 10 de agosto de 2009, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005, el predio objeto de denuncia tiene asignada la zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media–una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, en el predio aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente a Diagonal San Antonio en el tramo L-J', de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas, por lo que le corresponde la zonificación HC6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre y densidad Z); de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa referido, en esta zonificación el uso de suelo para oficinas se encuentra **permitido en planta baja.** ----------

En este orden de ideas, si bien es cierto que en el inmueble motivo de denuncia el uso de suelo para oficinas está permitido, también lo es que éste uso sólo puede llevarse a cabo en la planta baja del inmueble. Al respecto, del acta visita de verificación de fecha 13 de febrero de 2012, correspondiente al expediente número INVEA/OV/DUYUS/699/2012 del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se desprende que el establecimiento funciona en la planta baja y la planta alta del inmueble objeto de denuncia, no obstante que se indica la superficie utilizada por el establecimiento que es de 69.4 m², se señala también que el inmueble consta de dos niveles y que la altura del mismo es de 6.3 metros. ----------

En virtud de lo anterior, toda vez que de las constancias que obran en el expediente se deduce que el establecimiento con giro de oficinas de la empresa denominada "SERVERWARE, S.A. DE C.V.", **funciona en la planta baja y la planta alta del inmueble**, por lo que se incumple con la zonificación HC6/20/Z, en razón de que el **uso de oficinas está permitido únicamente en planta baja**. Por lo tanto, de conformidad con el artículo 7, apartado A, fracción I, inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, corresponde a ese Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, valorar dentro del procedimiento instaurado al establecimiento ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, los elementos expuestos en el presente instrumento y emitir la resolución administrativa que corresponde al expediente número INVEA/OV/DUYUS/699/2012, imponiendo, en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que correspondan a fin de que en el predio se dé *cumplimiento* a la zonificación aplicable al mismo, y que, de continuar funcionando con oficinas, sólo operen en la planta baja; informando a esta unidad administrativa las determinaciones que se tomen al respecto. ----------

Respecto de los cajones de estacionamiento

En este sentido, el Subdirector Jurídico, adscrito a la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, remitió copia de la Resolución administrativa

de fecha 12 de agosto de 2011, emitida en el expediente número CV/EM/197/2011, a través de la cual se determinó imponer una sanción económica a la persona moral denominada "SERVERWARE, S.A. DE C.V.", por incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles, consistentes en la falta de Aviso de Declaración de Apertura para el establecimiento, falta de señalización del horario de funcionamiento, falta de letreros de "no fumar", falta de extintores, y falta de señalización de las acciones a seguir en caso de sismo y/o incendio; cabe señalar que la resolución de referencia fue impugnada a través del juicio de nulidad, mismo que aún no se concluye de manera definitiva. ------

Por otra parte, el propio Subdirector Jurídico remitió copia del oficio número DGJG/DG/SEMEVP/2142/12 de fecha 3 de febrero de 2012, mediante el cual el Subdirector de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, adscrito a la Dirección de Gobierno de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, informó que en los Archivos de la Unidad Departamental de Establecimientos Mercantiles y de Espectáculos, se encuentra el expediente relacionado con el domicilio en análisis, el cual cuenta con el trámite número BJAVAP2011-05-20-00006868 para el funcionamiento de bajo impacto con el giro de oficinas, indicando expresamente que no requiere cajones de estacionamiento para operar; en este mismo sentido, a través del oficio número DGJG/DG/SEMEVP/9837/12 de fecha 1 de junio de 2012, la propia Subdirección de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, remitió copia del Registro del Aviso de Apertura con Clave Única del Establecimiento BJ2011-05-20RAVBA-00006868 y Folio Único de Trámite BJAVAP2011-05-20-00006868, en el cual se señala expresamente que la superficie del local es de 49.56 m². ----------

En este contexto, de conformidad con el artículo 10 Apartado A fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, los titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen la obligación de contar con los cajones de estacionamiento que instruyen para cada uso los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de mérito. Asimismo, de conformidad con la fracción en cita, están exentos de la obligación referida, los establecimientos que tengan una superficie menor a 100 m²; los que se encuentren catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y/o el Instituto Nacional de Antropología e Historia; los que se localicen en calle peatonales; los que cuenten con un certificado de uso de suelo por derechos adquiridos que así lo señale, y los que tengan el giro de estacionamientos públicos. ----------

No obstante lo anterior, el establecimiento objeto de denuncia no se ubica en ninguno de los supuestos antes señalados, toda vez que, si bien es cierto que el predio en que funciona posee una superficie de entre 98.25 m² indicados en el Testimonio de la escritura número 35,678 de fecha 9 de septiembre de 2009, y 82.1 m² señalados en el acta de verificación de fecha 13 de febrero de 2012, correspondiente al expediente número INVEA/OV/DUYUS/699/2012, también lo es que en la escritura pública señalada se indica que el inmueble es de dos niveles, y en el acta de verificación referida se especifica que el inmueble tiene dos niveles, con superficie de construcción de 69.4 m², superficie

utilizada por el establecimiento de 69.4 m² y con altura de 6.3 metros. De lo anterior, relacionado con el anexo fotográfico del acta circunstanciada del reconocimiento de hechos practicado por personal de esta Subprocuraduría, se desprende que es probable que el inmueble se desplante sobre una superficie de 69.4 m², motivo por el cual, si se considera que el mismo consta de 2 niveles, la superficie ocupada por el uso del establecimiento es de alrededor de **138.8 m²**. ----------

Esa superficie, al superar los 100 m², obligaría al establecimiento a proporcionar el número de cajones que dispongan el Reglamento de Construcciones y las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del citado Reglamento. No obstante, la zonificación aplicable al predio sólo permite el funcionamiento del establecimiento con giro de oficinas en la planta baja, por lo que, de respetarse la zonificación multirreferida, sólo ocuparía 69.4 m², lo que ubicaría al establecimiento en el supuesto establecido en el inciso a), fracción XIV, Apartado A, del artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. ----------

En razón de lo expuesto, se concluye que la falta de cajones de estacionamiento del establecimiento con giro de oficinas es un factor accesorio que se deriva del incumplimiento a la zonificación aplicable al predio, la cual sólo permite el funcionamiento de oficinas en la planta baja; por lo que, una vez que el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, resuelva lo que en derecho corresponda en el procedimiento instaurado al inmueble de referencia, y, en consecuencia, el establecimiento con giro de oficinas cumpla con la zonificación aplicable al predio en que se ubica, los hechos referidos por la persona denunciante, relacionados con la falta de cajones de estacionamiento, desaparecerán.----------

Sin perjuicio de lo anterior, toda vez que los elementos referidos en el presente apartado, indican que el establecimiento objeto de denuncia, con giro de oficinas, funciona en una superficie de alrededor de **138.8 m²**, y no de **49.56 m²**, como indebidamente manifestaron los responsables del establecimiento en el Registro del Aviso de Apertura con Clave Única del Establecimiento BJ2011-05-20RAVBA-00006868 y Folio Único de Trámite BJAVAP2011-05-20-00006868; por lo tanto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, llevar a cabo las acciones de verificación necesarias en materia de establecimientos mercantiles, con la finalidad de corroborar que el establecimiento con giro de oficinas de la empresa denominada SERVERWARE, S.A. DE C.V.", ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, cumpla con la superficie de funcionamiento manifestada en el Aviso correspondiente, y que esa superficie se ubique en la planta baja del inmueble, a efecto de que se cumpla con la zonificación aplicable al predio, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones que se realicen al respecto. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto, y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

1. Al predio ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación HC6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre y densidad Z), de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, donde el uso de suelo para oficinas se encuentra **permitido en planta baja**. En consecuencia, al constatarse que el establecimiento mercantil con giro de oficinas de la empresa denominada "SERVERWARE, S.A. DE C.V.", **funciona en la planta baja y la planta alta del inmueble** objeto de denuncia, se incumple con la zonificación y uso de suelo aplicable. ----------

2. Por lo anterior, corresponde Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitir la resolución administrativa dentro del expediente número INVEA/OV/DUYUS/699/2012, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que procedan, a fin de que en el predio se dé cumplimiento a la zonificación aplicable al mismo, y que, de continuar funcionando las oficinas, sólo operen en la planta baja; informando a esta unidad administrativa las determinaciones que se tomen al respecto. ----------

3. La falta de cajones de estacionamiento es un factor asociado al funcionamiento del establecimiento señalado en las plantas baja y alta del inmueble objeto de denuncia, por lo que, en el momento en que se cumpla con lo dispuesto por la zonificación que tiene asignada el predio, dejará de presentarse; toda vez que al funcionar únicamente en la planta baja del inmueble, la superficie utilizada por el uso de oficinas será menor a 100 m², por lo que, de conformidad con la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, el titular del establecimiento no estará obligado a proporcionar cajones de estacionamiento. ----------

4. En el Registro del Aviso de Apertura con Clave Única del Establecimiento BJ2011-05-20RAVBA-00006868 y Folio Único de Trámite BJAVAP2011-05-20-00006868, remitido por la Subdirección de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, se indica que el establecimiento con giro de oficinas, funciona en una superficie de **49.56 m², no obstante, de las constancias que obran en el expediente, se desprende que realmente funciona en una superficie de aproximadamente 138.8 m²**, por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, llevar a cabo las acciones de verificación necesarias en materia de establecimientos mercantiles, con la finalidad de corroborar que el establecimiento de referencia cumpla con la superficie de funcionamiento manifestada en el citado Aviso, y que únicamente corresponda a la planta baja del inmueble, a efecto de la actividad se realice en los metros y lugar permitido, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones y determinaciones que se realicen al respecto. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la cultura de la legalidad"

Expediente: PAOT-2012-47-SOT-25

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- En el inmueble ubicado en calle Luz Saviñón número 829, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, funciona un establecimiento mercantil con giro de oficinas de la empresa denominada "SERVERWARE, S.A. DE C.V.", ocupa las dos plantas, incumpliendo con la zonificación HC6/20/Z, en la cual el uso para oficinas se encuentra permitido únicamente en la planta baja, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez. ----------

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitir la resolución administrativa dentro del expediente número INVEA/OV/DUYUS/699/2012, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que procedan, informando a esta unidad administrativa las determinaciones que se tomen al respecto. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, llevar a cabo las acciones de verificación necesarias en materia de establecimientos mercantiles, a fin de corroborar que el establecimiento de referencia cumpla con la superficie de funcionamiento manifestada en el Aviso respectivo, y que únicamente corresponda a la planta baja del inmueble, a efecto de la actividad se realice en los metros y lugar permitido, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones que se realicen al respecto. ----------

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a los titulares de la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. ----------

SEXTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C. c. p.- **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar**.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento - Presente.

EMG/IGP/LFL